

Anlage

B	Rahmenplanung „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“, Stellungnahmen Erläuterungsbericht mit folgenden Anlagen (Oktober 2012): <ul style="list-style-type: none">• Teilplan Architektur• Teilplan Städtebauliches Konzept mit Hochwasserlinien• Teilplan Überbaubare Flächen• Teilplan Höhenentwicklung /Schematischer Schnitt• Checkliste Klimaschutz• Artenschutzrechtliche Prüfung
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Heepen

Rahmenplanung **„Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“**

Erläuterungsbericht Oktober 2012

Bauamt der Stadt Bielefeld
August-Bebel-Straße 75-77 | 33597 Bielefeld

Investor: Gunnar Mädels
Beethovenstraße 10 | 33604 Bielefeld

Architekt und Planverfasser: Techn. Büro Dittmar, Arch. Brück
Diskusweg 24 | 33659 Bielefeld

Moderation: Tischmann Schrooten, Stadtplanungsbüro
Berliner Straße 38 | 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

- 1. Lage im Stadtgebiet und planungsrechtliche Ausgangslage**
 - 1.1 Lage im Stadtgebiet und Größe des Planbereichs
 - 1.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets

- 2. Planungsanlass und Verfahren**
 - 2.1 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen und Planungsanlass
 - 2.2 Verfahren zur Umsetzung des Bauvorhabens

- 3. Städtebauliche, naturschutzfachliche und sonstige Rahmenbedingungen und Anforderungen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation
 - 3.2 Natur- und Artenschutz
 - 3.3 Gewässerschutz und Wasserwirtschaft
 - 3.4 Grünplanung
 - 3.5 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.6 Stadtklima und Luftreinhaltung
 - 3.7 Immissionsschutz – Verkehrslärm und anlagenbezogener Immissionsschutz
 - 3.8 Energieeffizienz
 - 3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

- 4. Plankonzept, Erschließung und städtebaulicher Vertrag**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept und geplante Bebauung
 - 4.2 Energiekonzept
 - 4.3 Erschließungskonzept
 - 4.4 Ver- und Entsorgung
 - 4.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
 - 4.6 Rechtswirksamkeit und vertragliche Regelungen

- 5. Anlagen:**

Rahmenplan „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“, Verfasser: Techn. Büro Dittmar, Architekt H. Brück, Diskusweg 24, 33659 Bielefeld, Oktober 2012 mit den Teilplänen:

 - Architektur
 - Städtebauliches Konzept mit Hochwasserlinien
 - Überbaubare Flächen
 - Höhenentwicklung/Schematischer Schnitt

Checkliste Klimaschutz

Artenschutzrechtliche Prüfung Bauvorhaben „Wohnen an der Lutter“ Bielefeld Heepen, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2012

1. Lage im Stadtgebiet und planungsrechtliche Ausgangslage

1.1 Lage im Stadtgebiet und Größe des Planbereichs

Das Plangebiet „Wohnen an der Lutter/Pickertstraße“ liegt im Stadtbezirk Heepen etwa 5 km östlich der Stadtmitte von Bielefeld. Das bisher noch weitestgehend unbebaute Plangebiet liegt im Norden der Ortsmitte Heepen in rund 400 m Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha einschließlich Erschließungsflächen und Einbeziehung eines alten Hofgebäudes und eines Wohnhauses. Das Gebiet ist bereits auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Wohnstraße Am Kleesbrock mit Straßenrandbebauung,
- im Süden durch vorhandene Wohnbaugrundstücke in zweiter Reihe nördlich der Wohnstraße Schneekoppestraße,
- im Osten durch den Stichweg Pickertstraße und durch vorhandene Wohnbaugrundstücke in zweiter Reihe westlich der Wohnstraße Auf dem Erbe und
- im Norden durch die direkt angrenzende Lutter.

1.2 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Planbereich Teil der großflächigen Wohnbauflächen nördlich der Altenhagener Straße, die insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Das Gebiet ist in der abgebildeten Kartengrundlage des FNP bereits als Bauerwartungsland für eine großzügige Bebauung mit Einzelhäusern parzelliert worden. Dieses Plankonzept ist jedoch bisher nicht umgesetzt worden.

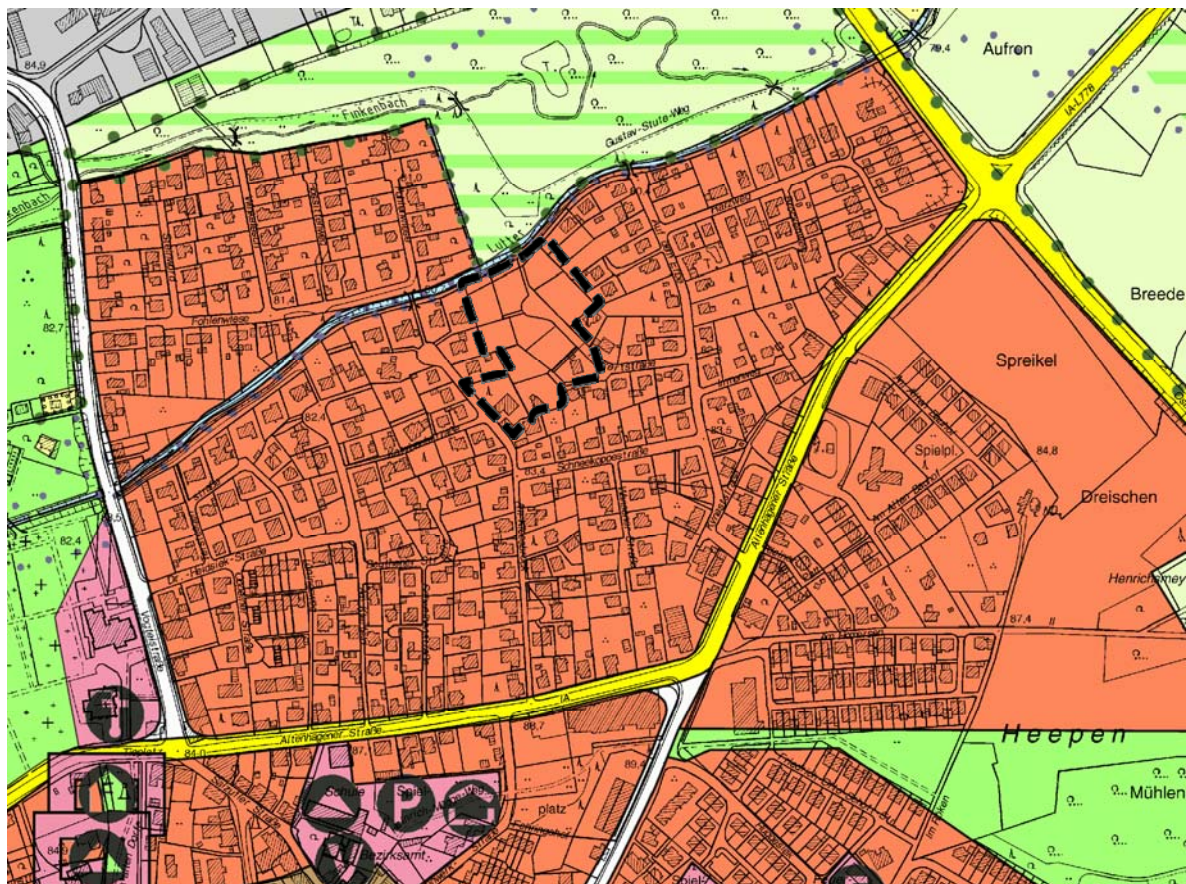


Abb.: Stadt Bielefeld, Flächennutzungsplan und Lage des Plangebiets
(Stadt Bielefeld, Online-Kartendienst, Auszug, ohne Maßstab)

Für das Plangebiet sowie für die unmittelbare Umgebung liegen keine Bebauungspläne vor. Das von Wohnbebauung umgebene Quartier wird von der Stadt Bielefeld nach § 34(2) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung als „Wohngebiet“ bewertet. Im Umfeld sind in den vergangenen Jahrzehnten auf dieser Rechtsgrundlage schrittweise Baugenehmigungen erteilt worden.

2. Planungsanlass und Verfahren

2.1 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen und Planungsanlass

Das Plangebiet ist Teil der großflächigen Wohnbauflächen nördlich der Altenhagener Straße, die insgesamt als „Wohnbaufläche“ dargestellt und entwickelt werden sollen. Das Gebiet ist im Umfeld weitgehend bebaut worden, der eigentliche Planbereich ist jedoch mit einer Größe von rund 1 ha bisher noch nicht bebaut worden.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Vor Deckung des heute noch in gewissem Maße bestehenden Neubauflächenbedarfs in Ortsrandlagen in den Außenbereich hinein versucht die Stadt grundsätzlich, Baulücken und Brach- oder Reserveflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang und möglichst in der Nähe der zentralen Ortslagen und der Infrastruktur zu mobilisieren und zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund ist es ein Ziel der Ortsentwicklung im Stadtbezirk Heepen, die vorliegende Fläche gemäß Flächennutzungsplan als ortskernnahes Wohngebiet weiterzuentwickeln. Die Planung trägt somit der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. Zudem ist der Ortskern Heepen mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs gut an die Bielefelder Innenstadt angebunden.

Nachdem die Mobilisierung der Flächen in der Vergangenheit nicht erfolgen konnte, hat zwischenzeitlich ein Vorhabenträger den überwiegenden Anteil dieser Flächen erworben und strebt nunmehr eine zeitnahe Bebauung insbesondere im nördlichen Teilabschnitt in Verlängerung der Pickertstraße an. Konkret sollen nunmehr etwa 18 Gebäude, überwiegend als eigentumsorientierte Einzel- und Doppelhäuser, realisiert werden. Geplant ist darüber hinaus die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Deckung des entsprechenden Bedarfs in dieser gut erreichbaren, innerörtlichen Situation. Das Gebiet ist über die Straße Am Kleesbrock sowie die Pickertstraße erschlossen und u.a. aufgrund seiner guten Lage zur Ortsmitte Heepens für eine derartige Siedlungsentwicklung geeignet. Der übrige Flächenanteil liegt im Eigentum einer weiteren Eigentümerin, mit der die Plan-konzeption abgestimmt worden ist.

Der Vorhabenträger ist im Herbst 2011 an die Stadt Bielefeld mit der Bitte um Klärung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und um baldmögliche Genehmigung der ersten Wohnbauvorhaben herangetreten. Zielsetzung ist die Weiterentwicklung des Bereichs durch den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie durch einzelne Mehrfamilienhäuser.

2.2 Verfahren zur Umsetzung des Bauvorhabens

Die heute brachliegende Fläche befindet sich innerhalb des sog. bebauten Siedlungszusammenhangs und ist wie oben dargelegt heute nach § 34 BauGB zu bewerten. Analog zu den bisher im Umfeld erteilten Baugenehmigungen sollen auch die weiteren Genehmi-

gungsverfahren auf dieser Rechtsgrundlage erfolgen. Die westlich, südlich und östlich angrenzende Bebauung mit überwiegend zweigeschossigen, teilweise aber auch eingeschossigen Einfamilienhäusern bildet den entsprechenden Rahmen für die Weiterentwicklung des Wohngebiets.

Die Stadt Bielefeld hat zur Sicherung des Einfügetatbestandes nach § 34 BauGB und der Sicherung der Erschließung die Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung und eine Detailabstimmung der Bauvorhaben mit begleitenden vertraglichen Vereinbarungen angeregt, die nunmehr vorliegt. Der Rahmenplan stellt eine informelle Planung ohne außenwirksame Rechtsverbindlichkeit dar. Durch die vertraglichen Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) kann jedoch eine projektbezogene Detailschärfe und Verbindlichkeit über den ansonsten anzuwendenden Rahmen des § 34 BauGB hinaus – und auch über die Planinhalte eines angebotsorientierten Bebauungsplans hinaus – erreicht werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde Wert darauf gelegt, dass alle (potentiellen) Grundstücke aller Eigentümer erschlossen werden können. Ziel des Rahmenplans ist ein funktionierendes, mit allen Beteiligten und Eigentümern abgestimmtes städtebauliches Konzept. Sollte es dennoch zu einem späteren Zeitpunkt unerwartet zu Komplikationen hinsichtlich der Umsetzung der Regularien aus Rahmenplan und städtebaulichem Vertrag kommen, kann ggf. nachträglich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch eine Bürgerbeteiligung, eine Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an die §§ 3, 4 BauGB sowie eine schrittweise begleitende politische Beratung und Abstimmung über das Planvorhaben ist eine große Transparenz geschaffen worden. Folgende Schritte wurden durchgeführt bzw. eingeleitet:

- Erste Vorstellung des Vorhabens in der BV Heepen am 24. November 2011.
- Vorstellung und öffentliche Erörterung des ersten Plankonzepts in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 17. Januar 2012 in Heepen.
- Erste Abstimmung mit den Fachämtern der Stadt Bielefeld im Januar/Februar 2012.
- Zwischenbericht über die Überarbeitung des Plankonzepts und Diskussion der weiteren Vorgehensweise in der BV Heepen am 19. April 2012.
- Zweite Bürgerinformationsveranstaltung am 15. Mai 2012 in Heepen.
- Zweite Abstimmungsrunde mit den städtischen Fachämtern im Juni/Juli 2012.
- Auswertung der Beteiligungsergebnisse im Herbst 2012, Erarbeitung des begleitenden städtebaulichen Vertrags.
- Beratung und Entscheidung über die Planung und über den städtebaulichen Vertrag in der BV Heepen sowie im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat im Herbst 2012.
- Anschließend möglichst zügige Umsetzung des 1. Bauabschnitts der Baumaßnahme.

3. Städtebauliche, naturschutzfachliche sowie sonstige Rahmenbedingungen und Anforderungen

3.1 Städtebauliche Situation

Der Siedlungsbereich nördlich der Altenhagener Straße ist in den letzten Jahrzehnten schrittweise als zusammenhängendes großes Wohngebiet entwickelt worden. Die nunmehr durch den Rahmenplan überplante Fläche stellt die letzte verbliebene größere Freifläche innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs dar. Die Fläche wird als Bauerwar-

tungsland heute als Grünland unterhalten bzw. nur noch extensiv genutzt. In den letzten Jahren sind im Randbereich bereits einige weitere Bauvorhaben für Einfamilienhäuser genehmigt und errichtet worden.

Die im Westen, Süden und Osten angrenzende Bebauung umfasst überwiegend zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser, vorrangig mit Satteldächern mit unterschiedlichen Dachneigungen. Im Westen an der Wohnstraße Am Kleesbrock besteht neben der ehemaligen Hofstelle mit offenbar teilweise abgängigem Gebäudebestand u.a. auch ein Mehrfamilienhaus. Insbesondere im Osten sind auch einige eingeschossige Einfamilienhäuser mit steileren Satteldächern (ca. 40-45° Dachneigung) vorhanden. Neben den genannten Satteldächern kommen im Umfeld auch einzelne Gebäude mit Zeltdach bzw. Walmdach vor.

Die Fassaden v.a. der älteren Gebäudegruppen mit typischen ein- und zweigeschossigen Siedlungshäusern aus den 1950er und 1960er Jahren entlang der umgebenden Straßen Am Kleesbrock, Schneekoppestraße, Auf dem Erbe und Pickertstraße bestehen überwiegend aus hellen Putzfassaden. Die Dacheindeckungen bestimmen Dachsteine und Tonziegel in den Farben anthrazit und braun sowie v.a. im nordöstlichen Bereich der Straße Auf dem Erbe auch in roten Farben.

Im Vorfeld wurde eine Vermessung der Gebäudehöhen im Umfeld des Vorhabens durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Bebauung entlang der Straßenzüge Am Kleesbrock, Pickertstraße und Auf dem Erbe überwiegend Firsthöhen zwischen 9 m und 11 m aufweisen. Die später errichteten Gebäude in 2. Reihe erreichen teilweise nur Höhen von maximal 9 m. Vereinzelt sind im umgebenden Bestand auch Firsthöhen von über 11 m vorhanden (*vgl. Anlage 5.1 zur Höhenentwicklung*).

Die Erschließung erfolgt über kleinere und untergeordnete Straßen und Erschließungsstiche, die an die Altenhagener Straße angebunden sind. Darüber hinaus existieren einige Anschlüsse und Querverbindungen für Fußgänger und Radfahrer Richtung Ortsmitte oder in Richtung des oberhalb der Lutter angrenzenden gliedernden Grünzugs.

3.2 Natur- und Artenschutz

a) Naturschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Bei städtebaulichen Planungen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt im Sinne des § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung oder Entscheidung über Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG) oder geschützte Landschaftsteile sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Nördlich der Lutter beginnt jedoch das LSG „Ravensberger Hügelland“, das vom Landschaftsplan Bielefeld Ost erfasst wird. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale verzeichnet.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Große Teile des Plangebiets sind jedoch im Biotopkataster der Stadt Bielefeld² als Vernetzungsbiotop „Lutter in Heepen“ (BK-3917-561) eingetragen. Gegen die bauliche Erschließung der Restflächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings ist ein Streifen entlang der Lutter freizuhalten, zu renaturieren und grundbuchlich zur Pflege und Unterhaltung zu sichern (*siehe Kapitel 3.3.c*).

Die im Norden an das Plangebiet angrenzende Lutter ist Teil des Verbundsystems „Seitenbäche und Seitentälchen der Windwehe im Herforder Hügelland“ (VB-DT-3917-006).

b) Artenschutz

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch den Biotoptyp Fettwiese charakterisiert, im Grenzbereich stocken vereinzelt Gebüsch und Hecken. Im Westen an der Wohnstraße Am Kleesbrock befindet sich zudem eine ehemalige Hofstelle. Das Plangebiet ist auf drei Seiten von Wohnbebauung mit Gärten mit zum Teil älteren Obstbäumen umgeben. Nördlich grenzt die Lutter an das Gebiet. Deren Uferbereiche sind mit krautigem Bewuchs und verschiedenen Gehölzen bewachsen. Weiter nördlich erstrecken sich eine Grünlandfläche und ein Laubwald. Insbesondere die ehemalige Hofstelle (Am Kleesbrock 22 und 24) mit dem alten Obstbaumbestand sowie die Gehölzbestände an der Lutter bzw. nördlich stellen ggf. geeignete Habitate und Lebensräume für Fledermaus- und Vogelarten im Plangebiet dar. Vor Abriss der Gebäude Am Kleesbrock 22 und 24 sowie Fällung der Obstgehölze an diesen Gebäuden ist eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich (*vgl. Anlage „Artenschutzrechtliche Prüfung“*).

Im Rahmen der Planung ist eine **artenschutzrechtliche Prüfung** durchgeführt worden, die als Anlage in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird³. Diese dient der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der EU, des Bundes und des Landes NRW. Sie enthält eine Beschreibung der im Plangebiet sowie seinem näheren Umfeld vorhandenen Habitatstrukturen. Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird im Rahmen des Gutachtens geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die einzelnen Arten berührt sein könnten. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung der Bauzeitenregelung keine Verbotstatbestände gemäß BNatSchG auslöst. Auf das Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.⁴

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 39 BNatSchG werden Regelungen in einem sogenannten Folgekostenvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bielefeld getroffen. Dieser Vertrag liegt unterschrieben vor.

¹ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2010

² „Biotopkataster“, Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld, 2010

³ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bauvorhaben "Wohnen an der Lutter", Höke Landschaftsarchitektur, Februar 2012 - siehe Anlage

⁴ Hinweis: Bei einem Abriss der älteren Hofgebäude Am Kleesbrock ist in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde ggf. zu prüfen, ob dort artenschutzfachliche Anforderungen z.B. zum Schutz von Fledermäusen zu beachten sind!

3.3 Gewässerschutz und Wasserwirtschaft

a) Gewässerschutz/Gewässerökologie

Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich angrenzend fließt die Weser-Lutter. Im Konzept zur naturnahen Entwicklung für das Fließgewässer ist in diesem Bereich eine naturnahe Gewässeraufweitung geplant. Auf Grundlage der künftigen Grenzen des Überschwemmungsgebiets wird im Planbereich der o.g. Streifen für Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen am Gewässer gesichert (Flurstücke 1763, 1260, 1261 und 138, *vgl. Kapitel 3.3.c*).

Zur Sicherung dieses Schutzstreifens wird in die Rahmenplanung, sowie im begleitenden städtebaulichen Vertrag daher folgender Text aufgenommen und ist zusätzlich als grundbuchamtliche Vereinbarung zu treffen:

„Die Eigentümer der o.g. Grundstücke verpflichten sich gegenüber der Stadt Bielefeld diese so zu bewirtschaften/ zu erhalten, dass das dort verlaufende Gewässer einschließlich seiner Ufer und natürlichen Überflutungsflächen im Sinne § 1 WHG als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt und sofern erforderlich, entwickelt wird. Die Grundstücke werden von der Stadt Bielefeld gestaltet und bepflanzt. Sie sind für die Gewässerunterhaltung zugänglich zu halten. Veränderungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Umweltamt erfolgen“.

b) Grundwasserschutz/WSG

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

c) Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist gemäß § 51a (3) LWG Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt heute in Trenn- und Mischkanalisation. Die Bauvorhaben können entweder direkt oder mit neuen privaten Kanälen an diese Systeme angeschlossen werden.

d) Hochwasserschutz

Das eigentliche Baugebiet liegt nicht in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Das natürliche Überschwemmungsgebiet der Lutter reicht jedoch im nördlichen Randbereich bis in das Plangebiet. Bei einem Jahrhunderthochwasser (HQ 100) würde nach dem bisherigen Stand im Mai 2012⁵ eine Wasserspiegelhöhe von 81,13 m ü. NN erreicht.

⁵ Überschwemmungsgebiete Lutterbach, Oldentruper Bach, Finkenbach, Holzbach, Windwehe – Entwurf-Blatt 10. Bezirksregierung Detmold. Stand Mai 2012

Am 21.06.2012 wurden die neuen Karten mit den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten durch die Bez.-Reg. Detmold der Stadt Bielefeld im Entwurf vorgestellt. Sie haben Auswirkungen auch auf die Rahmenplanung Pickertstraße vom Mai 2012. Das neue gesetzliche Überschwemmungsgebiet geht etwas über die bisherige Überflutungsfläche hinaus. Hiervon sind Teile der Grundstücke 5 bis 7 betroffen (vgl. Anlage „Teilplan Städtebauliches Konzept mit Hochwasserlinien“).

Da die ermittelten Überflutungshöhen hier nur sehr gering sind (< 20 cm) und weitere negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, ist hier im Einzelfall eine Bebauung unter den folgenden Rahmenbedingungen zulässig:

1. Anhand der vorliegenden Daten errechnet sich eine Erhöhung des Hochwasserspiegels auf etwa 81,25 m ü NN. Die Baugrundstücke sind somit bis auf eine Höhe von 81,25 m ü. NN aufzufüllen.
2. Die Gebäude sind in einer Wanne zu bauen und entsprechend gegen Hochwasser zu sichern (Kellerlichtschächte u.ä.).
3. Die Flurstücke 138, 1763, 1260 und 1261 entlang der Lutter bleiben für die Wasserwirtschaft reserviert. Hier wird vom Umweltamt noch vor Baubeginn der Häuser im Rahmen der Gewässerunterhaltung Boden abgetragen und ein Überflutungs- und Auenbereich für die Lutter geschaffen. Details zu den erforderlichen Einwilligungen der Grundstückseigentümer werden zwischen dem Umweltamt und dem Investor geklärt. Durch die Bebauung im Randbereich verloren gehender Überflutungsraum (HQ 100) wird durch die Gewässeraufweitung (siehe oben, Punkt 3.3a) ausgeglichen.

Auf einen Genehmigungsantrag gemäß § 113 LWG wird von Seiten des Umweltamtes ebenfalls verzichtet.

3.4 Grünplanung

Die Belange der Grünplanung werden nicht berührt, da es durch die geplante Wohnbebauung zu einer Nachverdichtung des Innenbereichs kommt.

Die geplante Wohnbebauung mit rund 27 Wohneinheiten löst einen zusätzlichen Spielflächenbedarf von ca. 261 m² aus. Ein kleiner Spielplatz im Plangebiet wird langfristig nicht für sinnvoll gehalten.

Zur Deckung des entstehenden Spielflächenbedarfs ist aus fachlicher und rechtlicher Sicht die Aufwertung eines in der Nähe befindlichen Spielplatzes nötig. In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich hierfür zwei mögliche Flächen – der Spielplatz am Finkenbach (ID 34094) sowie eine ehemalige Spielfläche im Bereich Fohlenwiese.

Die von der Politik favorisierte Herrichtung der ehemaligen Spielfläche an der „Fohlenwiese“ ist auf Grund ihrer fast vollständigen Lage im natürlichen Überschwemmungsgebiet nicht genehmigungsfähig. Zudem ist hier gemäß des Konzeptes zur naturnahen Entwicklung (KNEF) von Fließgewässern, welches seit 2002 für die Weser-Lutter besteht, auf der Fläche an der Fohlenwiese eine naturnahe Gewässeraufweitung als Gewässerentwicklungsmaßnahme geplant. Bei der Weser-Lutter handelt es sich um ein berichtspflichtiges Gewässer gemäß EU-WRRRL, somit ist diese Gewässeraufweitung im Umsetzungsfahrplan von 2012 als Maßnahmenschwerpunkt aufgeführt.

Auf Grund der abschließenden Prüfung und Auswertung der fachlichen Einschätzung und rechtlichen Rahmenbedingungen, den einen Kinderspielplatz in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bauvorhaben zu etablieren/ aufzuwerten schlägt die Verwaltung vor, den Spielplatz „Am Finkenbach“ aufzuwerten.

Die Höhe der Abstandszahlung beträgt rund 22.500 € (= Herstellungskosten zzgl. 15 % Bauverwaltungskosten), die durch den Projektentwickler zu tragen ist. Eine entsprechende Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zur Ablösung ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld abgeschlossen.

3.5 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes werden nicht berührt, da schutzwürdige Böden von der Planung nicht betroffen sind und das Vorhaben der Innenentwicklung dient.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt Bielefeld daher bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Das vorliegende Vorhaben wird von der Stadt Bielefeld nach § 34(2) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bewertet und entspricht somit diesen Zielvorstellungen.

b) Altlasten und Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Arbeiten auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

c) Kampfmittelvorkommen

Es ist bisher keine Kampfmittelgefährdung bekannt, dennoch können eine Kampfmittelgefährdung oder Bombenblindgänger nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

3.6 Stadtklima und Luftreinhaltung

a) Stadtklima

Das Plangebiet gehört lt. Stadtklimaanalyse (2007) insbesondere auf Grund der unmittelbar benachbarten Lage zum Kaltluftentstehungsgebiet Luttertal sowie der vorhandenen offenen Baukörperstrukturen zu einem mäßig klimaempfindlichen Streusiedlungs-Klimatop außerhalb von Wärmebelastungsgebieten. Der Planbereich selbst ist derzeit

eine offene kaltluftbildende Brachfläche mit kleinräumiger Luftaustauschfunktion für die benachbarten Wohngrundstücke.

Durch die in der Rahmenplanung vorgesehene offene Bauweise mit überwiegend Einfamilienhäusern sowie den voraussichtlich verbleibenden größeren und zusammenhängenden nicht überbaubaren Flächen wird der Charakter eines Streusiedlungs-Klimatops erhalten bleiben. Es wird davon ausgegangen, dass die Nachverdichtung insbesondere die bodennahe Belüftung beeinflussen und die durchschnittliche Lufttemperatur des Plangebiets um voraussichtlich bis 2 °C erhöhen wird. Da das Plangebiet einen hohen Durchgrünungsgrad i.V.m. der Offenhaltung des Grünverbunds zur Lutterraue vorsieht, wird sich das Bioklima insgesamt von leicht kühl zu behaglich verändern und damit immer noch günstig verbleiben.

b) Luftreinhaltung

Die Vorbelastung durch Luftschadstoffe (NO₂ und PM10) ist als minimal zu beurteilen. Aufgrund der offenen Bebauungsstrukturen und der umliegenden Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen sind problematische Luftschadstoffbelastungen auszuschließen. Von den nächstgelegenen Haupterschließungsstraßen (Eckendorfer Straße und Altenhagener Straße) sind aufgrund der Entfernung keine Schadstoffeinwirkungen zu erwarten. Die bestehende Luftqualität wird sich mit Umsetzung der Planung nicht maßgeblich verschlechtern. Maßnahmen zur Schadstoffminimierung sind nicht erforderlich.

3.7 Immissionsschutz – Verkehrslärm und anlagenbezogener Immissionsschutz

a) Lärmschutz

Die Lärmbelastung im Plangebiet stellt sich gemäß des Schallimmissionsplanes (Datenbezugsjahr 2008) wie folgt dar. Die Lärmvorbelastung innerhalb des Plangebiets erreicht gemäß Schallimmissionsplan (Datenbezugsjahr 2008) Immissionspegel ≥ 55 bis < 60 dB(A) tags und ≥ 45 bis < 50 dB(A) nachts in einer Distanz von ≥ 150 m zu den maßgeblichen Straßenzügen Eckendorfer und Altenhagener Straße, wobei der Straßenverkehrslärm der Eckendorfer Straße dominiert.

Die Lärmbelastung liegt damit oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts gemäß DIN 18005, jedoch noch im Bereich der idealtypischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60/50 dB(A) gemäß DIN 18005 (in denen ebenfalls gesundes Wohnen gemäß BauGB gegeben und allgemein zulässig ist) und auch noch im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A).

Im Rahmen der Erörterungen wurden andere Baukörperanordnungen (z.B. einzeilige Anordnung von Doppelhäusern, Einzelhäuser mit zwischengelagerten Nebengebäuden, Riegelversätze) am nordöstlichen Plangebietsrand untersucht, die die Einhaltung idealtypischer maßgeblicher Lärmwerte im Zuge der Objektkonkretisierung sicherstellen können. Eine geringe Verschiebung und Änderung der derzeitigen Baukörperanordnung könnte dazu führen, dass die beabsichtigte Süd-West-Ausrichtung mit reduzierten Lärmpegeln (vgl. braun gekennzeichnete Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegels) vollständig möglich wird. Die Notwendigkeit zur Festlegung zusätzlicher Lärmschutzvorkehrungen ist unter den genannten Bedingungen derzeit nicht erkennbar.

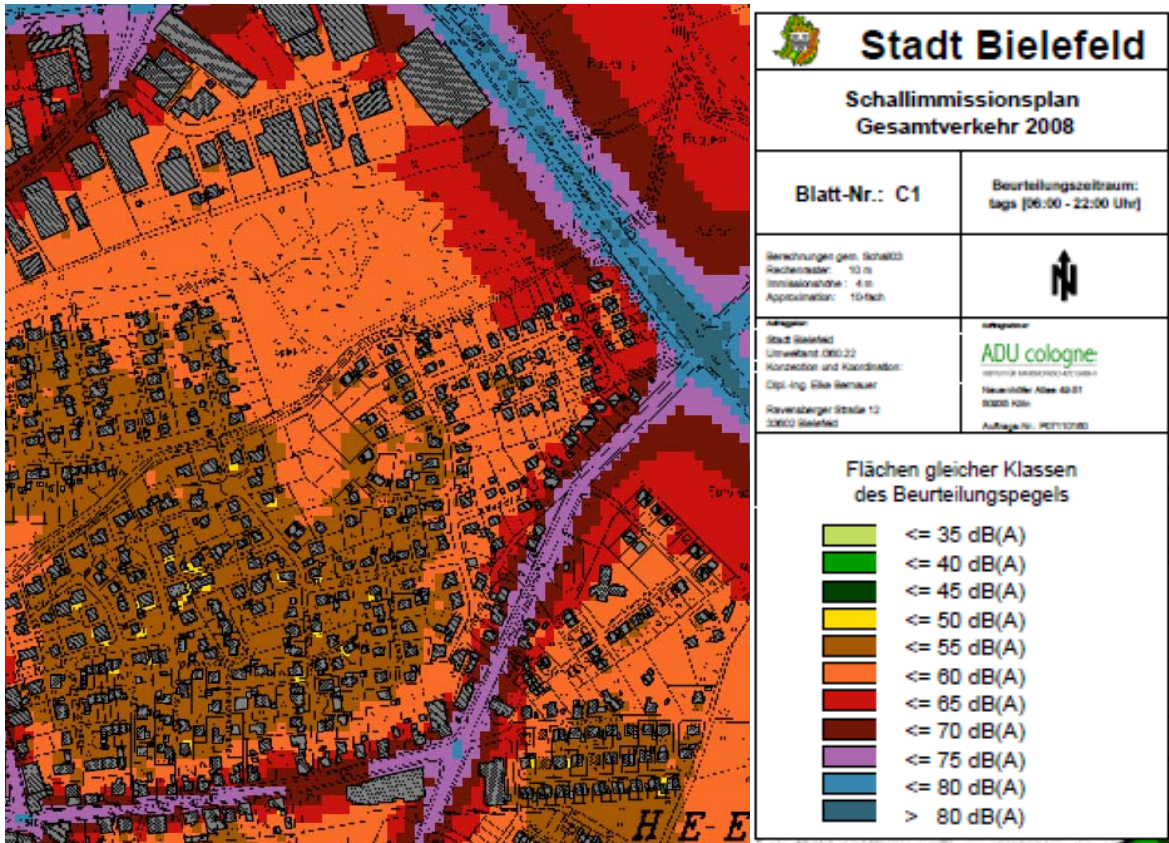


Abb.: Auszug Schallimmissionsplan tags, Datenbezugsjahr 2008 (Stadt Bielefeld, Umweltamt)

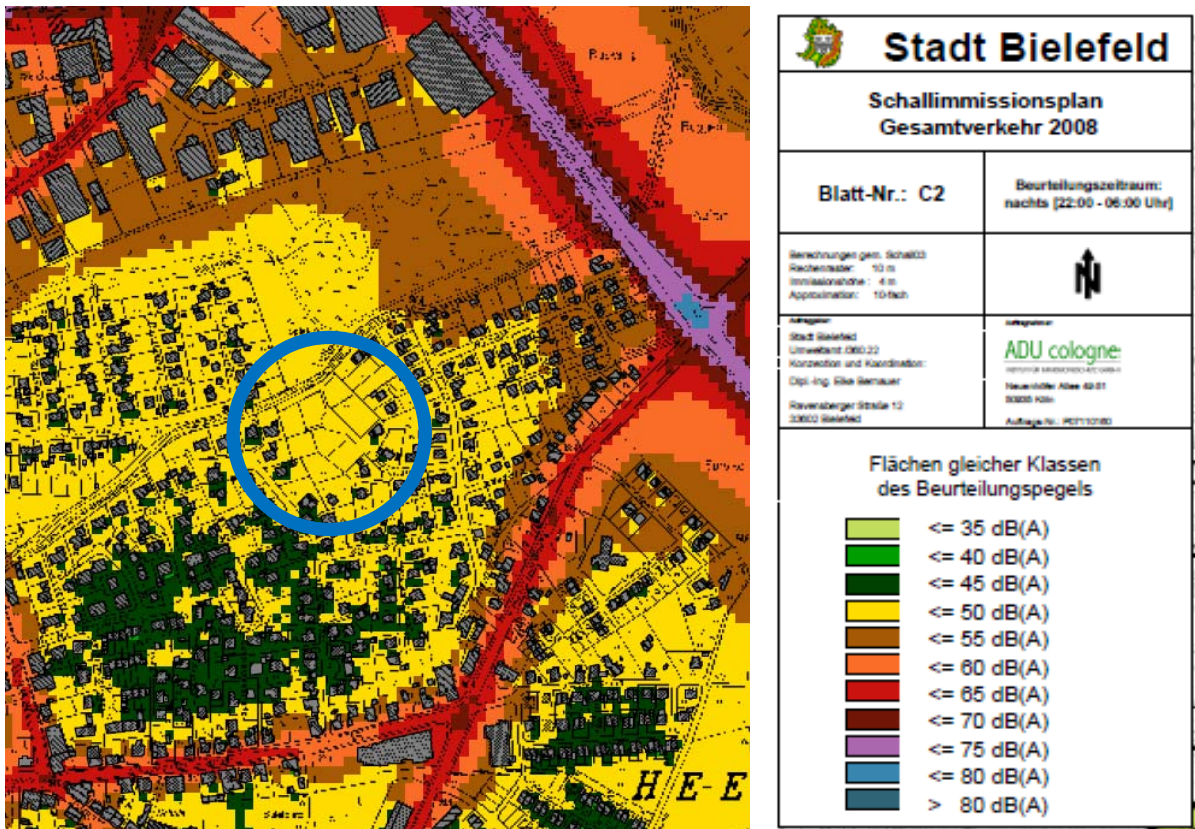


Abb.: Auszug Schallimmissionsplan nachts, Datenbezugsjahr 2008 (Stadt Bielefeld, Umweltamt)

Im Zuge der Diskussionen um das Vorhaben ist jedoch aus der Nachbarschaft gefordert worden, die Bebauung gegenüber dem Vorentwurf aufzulockern. Insbesondere die nord-östliche Nachbarschaft hat angeregt, die östliche Bauzeile nicht als Bauriegel auszubilden und einen größeren Abstand zur Grundstücksgrenze anzustreben.

Als Kompromiss zwischen den Anforderungen des Schallschutzes sowie der städtebaulich angestrebten baulichen Auflockerung und der Berücksichtigung der Anregungen der direkt betroffenen Nachbarschaft wird somit eine Einzelhausbebauung auf schmalen, nur knapp 17 m breiten Grundstücken mit Ausrichtung der Wohnbereiche nach Südwesten vorgeschlagen. Auch die Bauzeile im Norden hat nur etwa 18 m breite Grundstücke. Die weiteren Baukörper und Wohnbereiche sind überwiegend ähnlich ausgerichtet, hinzu kommen ggf. kleine Anbauten und Garagen/Carports in den Grenzabständen. Die Ausrichtung der Baukörper ist einerseits durch die Grundstücksgrenzen vorgegeben, andererseits aber auch sehr gut angeordnet gegenüber der etwas entfernt liegenden Hauptstraße im Norden und Osten. Somit ist hierdurch eine relativ gute Abschirmung gegeben.

Die Lärmbelastung liegt wie dargelegt bisher auf der Fläche (ohne Baukörper) zwar oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, jedoch noch im Bereich der idealtypischen Orientierungswerte für Mischgebiete und auch noch im Bereich der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Die Neuplanung der 1. Bauzeile im Osten und Norden wird eine erkennbare Minderung für die abgewandten Wohn- und Freiraumbereiche dieser Gebäude im Süden und Westen sowie für die nachfolgende Bebauung bewirken. Eine weitergehende Verdichtung als idealtypische Lärmschutzvorsorge durch eine zwingend geschlossene Bauzeile ist danach nicht mehr erforderlich und wäre gegenüber der Nachbarschaft unverhältnismäßig.

b) Anlagenbezogener Immissionsschutz und Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich gewerblicher oder anderer anlagenbezogener Umwelteinwirkungen. Auch ggf. relevante Immissionen aus der Landwirtschaft oder aus der Intensivtierhaltung liegen nicht vor.

3.8 Energieeffizienz

Der Standort ist auf Grund der Lage des Entwicklungsgebiets in unmittelbarer Nähe von bestehender Wohnbebauung und den in fußläufiger Entfernung liegenden ÖPNV-Haltestellen sowie im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche geeignet. Die vorliegende Geländetopographie (leichtes Gefälle von Südost nach Nordwest) kann dagegen zur Minderung des energetischen Potenzials führen. Die Investorenplanung ermöglicht es, durch vertragsrechtliche Vereinbarungen weitreichende energetische Anforderungen an die Planung zu stellen. Auf das Energiekonzept in Kapitel 4.2 und die für das Vorhaben ausgefüllte Checkliste für energieeffiziente Siedlungen (*vgl. Anlage „Checkliste Klimaschutz“*) wird verwiesen.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG NRW).

4. Plankonzept, Erschließung und städtebaulicher Vertrag

4.1 Städtebauliches Konzept und geplante Bebauung

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Ziel der Ortsentwicklung im Stadtbezirk Heepen ist es daher, die vorliegende Fläche gemäß Flächennutzungsplan als ortskernnahes Wohngebiet weiterzuentwickeln.

Das von Wohnbebauung umgebene Quartier wird von der Stadt Bielefeld nach § 34(2) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung als „Reines Wohngebiet“ bewertet. Die **städtebauliche Situation** ist in Kapitel 3.1 dargelegt worden. Maßstab für die geplante Bebauung ist die im Umfeld vorhandene Situation mit überwiegend zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern und Dachneigungen von im Mittel 35° sowie einigen in den letzten 10-15 Jahren errichteten Einfamilienhäusern mit sog. 1½-geschossigen Bautypen und ca. 40°-45° Dachneigung.

Das Plankonzept umfasst **zwei Teilbereiche**, die durch den Anschluss an die im Umfeld vorhandene Erschließung entweder über die Verlängerung der Pickertstraße oder über den Anschluss an die Straße Am Kleesbrock gegliedert und schrittweise hergestellt werden sollen:

- **Bauabschnitt 1:** Im nordöstlichen und nördlichen Abschnitt erfolgt die Erschließung über die Verlängerung des Stichwegs Pickertstraße. Geplant sind hier 10 Einfamilienhäuser als typische Stadthäuser und hochwertige Einzelgebäude mit maximal 2 Wohneinheiten auf rund 500 bis 580 m² großen Grundstücken (Eckgrundstück im Norden mit Kanaltrasse als Einzelfall ca. 680 m²) sowie 2 Doppelhäuser oder vergleichbare Baukubaturen mit maximal 2x2 Wohneinheiten auf einem rund 560 m² und einem rund 900 m² großen Grundstück. Dieser Bauabschnitt umfasst die Baugrundstücke Nr. 1 bis Nr. 11 sowie Nr. 19 (Nummerierung siehe Rahmenplan).⁶
- **Bauabschnitt 2:** Die beiden an der Straße Am Kleesbrock gelegenen westlichen Grundstücke Nr. 12 und Nr. 14 sowie die dort in 2. Reihe anschließenden Grundstücke Nr. 15 und 16, werden über die Straße Am Kleesbrock und die Grundstücke Nr. 20 und 21 über den privaten Stichweg von der Pickertstraße erschlossen. Hier sind 5 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit maximal 5 Wohneinheiten geplant.

Das Plankonzept ist schrittweise in der Diskussion zwischen Vorhabenträger/Architekt und der Stadt Bielefeld entwickelt worden. Die zunächst angedachte Verdichtung mit 2 Mehrfamilienhäusern am Stichweg Pickertstraße und insgesamt 3 Doppelhäusern wurde im Interesse der nachbarschaftlichen Verträglichkeit und der Stellplatzsituation zurückgenommen. Anordnung und Ausrichtung der Gebäude orientieren sich an der vorgegebenen Erschließungssituation (Anschluss Pickertstraße, Am Kleesbrock) und den bestehenden Kanaltrassen, an den jeweils durch den Bestand eng definierten und teilweise versetzten Gebietsgrenzen sowie an dem Gewässer im Norden mit entsprechender Freihaltezone. Baugrundstücke und Gebäudestellung werden dennoch so zugeschnitten bzw. ausgerichtet, dass die Wohn- und Freiraumbereiche nach Möglichkeit nach Süden bis Westen mit hoher Wohnqualität ausgerichtet werden können.

Kubatur und Gestaltung der Einzel- und Doppelhäuser sowie des Mehrfamilienhauses sind ebenfalls intensiv erörtert und schrittweise in ihrer Ausformung detailliert worden. Die Ergebnisse werden im Detail im Rahmenplan sowie im städtebaulichen Vertrag für den

⁶ Hinweis: Der Vorhabenträger verfügt über die Baugrundstücke 1 bis 11 sowie 12, 14, 15 und 16. Die Baugrundstücke 19, 20 und 21 einer anderen Eigentümerin sollen separat bebaut werden, hieraus ergeben sich einige Zwangspunkte (Grenzen, Anschlussmöglichkeiten, Ausrichtung der Gebäude etc.) für das Erschließungskonzept und für die Grundstückszuschnitte.

Investor verbindlich festgelegt. Der Vorhabenträger sieht eine relativ einheitliche Bautypologie mit

- 2 Vollgeschossen,
- aufeinander abgestimmten Trauf- und Firsthöhen und
- relativ flach geneigten Zelt- bzw. Walmdächern (*vgl. Anlage C*)

vor, so dass im Ergebnis eine städtebaulich homogene Gesamtmaßnahme – ähnlich wie in den früheren Bauphasen z.B. in den Straßenzügen Auf dem Erbe, Pickertstraße und Schneekoppestraße – als Lückenschluss im Siedlungszusammenhang erfolgen kann.

Neben der Zahl der Wohneinheiten werden u.a. auch jeweils die maximale Grundfläche der Gebäude und die überbaubaren Flächen vorgegeben. In der beigefügten **Plankarte Rahmenplan Architektur** sind die Nutzungsmaße baukörperbezogen dargestellt, in der **Plankarte Rahmenplan - Überbaubare Flächen** die entsprechenden überbaubaren Bereiche für die vorgesehenen Baukörper. Die angestrebte hochwertige Materialität und Baugestaltung mit Tondachziegeln, hellen Putzfassaden etc. wird ebenfalls im **städttebaulichen Vertrag** verankert und durch den Vorhabenträger gegenüber den Bauherren vorgegeben.

4.2 Energiekonzept

Der Investor hat dargelegt, dass sämtliche Häuser mit Erdwärmeanlage angeboten werden (Erdwärme durch Bohrungen oder durch den Einsatz von Flächenkollektoren). Alternativ ist der Einsatz von Luftwärmeanlagen möglich. Bei beiden Varianten sind optional kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen möglich. Eine zusätzliche Montage von Solaranlagen ist nicht mehr erforderlich, auch die ansonsten anzustrebende möglichst weitgehende Ausrichtung der Gebäude in südliche Richtungen steht danach aus energetischer Sicht nicht mehr im Vordergrund. Es erfolgt kein Einsatz fossiler Brennstoffe. Die einschlägigen Vorgaben der aktuellen EnEV sind einzuhalten.

Zum Energiekonzept des Vorhabenträgers und zu den weiteren Regelungen wird auf die beigefügte **Checkliste für energieeffiziente Siedlungen in Bielefeld** sowie auf die erfolgenden vertraglichen Vereinbarungen verwiesen.

Die Stadtwerke Bielefeld haben empfohlen, dass auf Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH die Raumwärmeversorgung für die Einzel- und Doppelhäuser sowie für das Mehrfamilienhaus durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel sichergestellt werden sollte. Angesichts des o.g. dezentralen Versorgungskonzepts des Vorhabenträgers kommt diese Konzeption jedoch nicht mehr in Frage.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt wie dargelegt für die beiden Teilbereiche im Norden bzw. Nordosten durch den Anschluss an die Verlängerung der Pickertstraße mit kleiner Wendeanlage und im Südwesten über den Anschluss an die Straße Am Kleesbrock.

Eine Querverbindung zwischen Pickertstraße und Am Kleesbrock erfolgt über einen Privatweg, welcher für die Feuerwehr sowie Fußgänger und Radfahrer eine Querverbindung darstellt. Die Erschließung ist somit angesichts der Rahmenbedingungen vom Grundsatz her ohne wesentliche Alternative.

Die Pickertstraße ist als Asphaltband mit beidseitig abgesetzten Gehwegen ausgebaut worden. Alternativ zu diesem Ausbau ist für den Anschluss der als private Verkehrsfläche geplanten Planstraße im Plangebiet ein Ausbau als Mischfläche denkbar. Ausbauplanung durch ein Fachbüro und Abstimmung erfolgen derzeit. Ein Ausbaustandardbeschluss ist für die private Erschließung nicht notwendig.

Die Kosten für die Planung und Herstellung der privaten Erschließungsmaßnahmen und seines Begleitgrünes, sowie die spätere Unterhaltung und Pflege der Privatstraßen werden durch den Investor und seine Rechtsnachfolger übernommen.

In der geplanten Verlängerung Pickertstraße sind 4 Besucherstellplätze vorgesehen. Auf den Baugrundstücken sind ausreichende private Stellplätze vorzusehen, um eine Überlastung im Straßenraum und Störungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Vor Carports und Garagen soll eine ausreichende Aufstellfläche von mindestens 5 m vorgesehen werden, um einen zusätzlichen Stellplatz auf den Grundstücken zu sichern.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die Kanalisation und die Entsorgungssysteme der Stadt Bielefeld und der weiteren Träger der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden:

a) Regen- und Schmutzwasserbeseitigung

Die vorhandenen Sammler können das zusätzlich anfallende Abwasser aufnehmen. Das Gebiet befindet sich in einem bereits genehmigten „Reinen Wohngebiet“; Die Sammler wurden ihrerzeit ausreichend dimensioniert und verfügen noch über Kapazitäten. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt somit in Trennkanalisation und Mischkanalisation:

- Im Bereich des geplanten Privatwegs „Pickertstraße“ liegen öffentliche Mischwasserkanäle (1. Bauabschnitt). Da der zusätzliche Aufwand für die Entwässerung der Fläche im Trennsystem unverhältnismäßig hoch ist, erfolgt die Entwässerung der Grundstücke an diesem Erschließungsstich wie bisher geplant im Mischsystem. Die rückwärtige Bebauung des Gebiets muss, teilweise über private Kanäle, an diese öffentlichen Mischwasserkanäle angeschlossen werden.
- Die privaten Entwässerungseinrichtungen in den privaten Straßen und Flächen sind im Trennsystem auszuführen. Laut § 6(2) der Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld kann bei einer späteren Einführung des Trennsystems für dieses Gebiet die Umstellung der privaten Entwässerungen auf das Trennsystem zu Kosten des Anschlussnehmers verlangt werden. Da diese Forderung für den öffentlichen Kanal nicht eindeutig auszuschließen ist, ist es sinnvoll die private Entwässerung bis zum Anschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal im Trennsystem herzustellen.
- Die geplante nördliche Häuserzeile, bestehend aus vier Einfamilienhäusern, liegt direkt an der Weser-Lutter und an dem dort verlaufenden Mischwasserkanal. Das Schmutzwasser der nördlichen Häuserzeile wird direkt an den vorhandenen Mischwasser-sammler angeschlossen, welcher entlang der Lutter verläuft. Regenwasserabflüsse sind direkt in das Gewässer einzuleiten, die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen.
- Die beiden an der Straße Am Kleesbrock gelegenen westlichen Grundstücke des Gebiets müssen an das vorhandene öffentliche Trennsystem in der Straße Am Kleesbrock angeschlossen werden. Die dort in 2. Reihe zur Straße Am Kleesbrock liegenden Grundstücke beidseits der geplanten Wegetrasse müssen über einen privaten Kanal in der Wegetrasse an das Trennsystem angeschlossen werden (2. Bauabschnitt).

Öffentliche und private Straßen, in denen sich öffentliche Kanäle befinden, sind in einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen. Für die vorhandenen öffentlichen Kanäle sind die Durchleitungsrechte gemäß § 9(1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Stadt Bielefeld – Umweltbetrieb bei den betroffenen Grundstücken bereits im Grundbuch eingetragen. Die erforderlichen Abstände, Breiten der Wegetrassen etc. sind im städtebaulichen Vertrag zu beachten. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass beidseits der vorhandenen bzw. geplanten Kanaltrassen in einer Breite von jeweils 2,50 m keine Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden könnten. Insbesondere sind keine tiefwurzelnden Bäume oder Sträucher vorzusehen.

Die Erreichbarkeit der nördlichen Schächte ist sicherzustellen, die Zuwegung ist als befahrbarer Weg in einer Mindestbreite von 4,00 m vorzusehen.

Die Sicherstellung der Anforderungen und Maßnahmen erfolgt durch Aufnahme der Anforderungen in den städtebaulichen Vertrag sowie im Baugenehmigungsverfahren.

Es wird außerdem vorsorglich darauf verwiesen, dass zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen das Baugelände im Rahmen der Bauausführung so zu profilieren ist, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in die Erd- und Kellergeschosse benachbarter Gebäude dringen können.

b) Technische Erschließung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Elektrizität erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen der Stadtwerke Bielefeld.

Zur Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich, entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom und der Stadtwerke Bielefeld sind einzuräumen und zu sichern.

c) Entsorgung - Müllabfuhr

Das Müllfahrzeug fährt über die Pickertstraße ein und wendet durch Rangieren am Wendehammer, ein Wendepplatz wird in diesem Fall gemäß Vorabstimmung nicht erforderlich. Die Straßenausbauplanung ist nach Mitteilung des Ingenieurbüros darauf abgestellt worden. Die rückwärtigen Grundstücke im Nordwesten haben Mülltonnen und gelbe Säcke zum Wendehammer (neben den Stellplätzen) zu bringen. Die Entfernung liegt unter 100 m und ist damit rechtlich zumutbar.

Die zur Straße Am Kleesbrock gelegenen westlichen Grundstücke des Gebiets (2. Bauabschnitt) werden gesammelt an der Einmündung des geplanten Stichwegs abtransportiert. Auch hier ist ein Sammelplatz für Mülltonnen vorgesehen.

d) Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr kann nach der Vorabstimmung über die bestehenden und geplanten Straßen und Wege gesichert werden, bei Privatwegen sind ebenfalls ausreichende Bewegungsspielräume für die Feuerwehr einzuhalten. In der Pickertstraße kann gewendet werden (Wendehammer). In den Stichweg von der Straße Am Kleesbrock aus kann vorwärts ein- und rückwärts ausgefahren werden, ggf. ist später auch eine Durchfahrt nach Osten zur Pickertstraße möglich. Die Grundstücke Nr. 20 und 21 werden über den privaten Stichweg von der Pickertstraße her erreicht.

Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGVW, Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Schwierigkeiten der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der bestandsorientierten Planung nicht erwartet.

4.5 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen

a) Grünordnung und Freianlagenkonzept

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorgesehen, die Anlage einer kleinen Spielfläche nur für den Quartierbedarf ist nicht vorgesehen (*vgl. Kapitel 3.4*).

Für den Geltungsbereich ist ein abgestimmtes Freianlagenkonzept durch einen begleitenden Landschaftsarchitekten mit Einreichen des ersten Bauantrages vorzulegen. Ziel ist die Sicherung eines Mindeststandards für die Baugrundstücke und eine Abstimmung der Grundelemente im Quartier. Vorgesehen sind eine durchgeplante Gestaltung der gemeinschaftlichen Verkehrs- und Freiflächen und Grundaussagen für die Privatflächen (Einfriedungen, Baum-/Gehölzpflanzungen oder Vermeidung von Höhenveränderungen - Ausnahme: Grundstücksflächen angrenzend an den 10 m-breiten Schutzstreifen an der Lutter zwecks Hochwasserschutz).

Das Freianlagenkonzept beschränkt sich auf die gemeinschaftlichen und halböffentlichen Bereiche (Vorgartenflächen), da die Gestaltung der Grundstücke in der Zuständigkeit der zukünftigen privaten Eigentümer liegt.

Die Stadtwerke Bielefeld haben gebeten, Hinweise zu Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren.

Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1,00 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Errichten von Trennwänden aus Kunststoffplatten wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Errichten von Trennwänden ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Trennwand und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

b) Naturschutzfachliche Maßnahmen und Landschaftsschutz

Der Umgang mit dem 10 m breiten Randstreifen entlang der Lutter ist nach Fertigstellung der Häuserzeile an der Lutter im Detail abzustimmen. Die Freihaltung im Sinne des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft ist grundbuchlich zu sichern.

Auf die Artenschutzanforderungen und auf die erforderliche Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist bereits in den Kapiteln 3.2 und 3.3 eingegangen worden (siehe dort). Neben der auch hier relevanten Freihaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens sind Fäll- und Rodungsarbeiten abzustimmen und nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) zulässig. Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung kartierten Höhlenbäume sind nur in der Zeit zwischen dem 01.08. und dem 30.09. eines Jahres zu fällen. Darüber hinaus wurde die Anbringung von Fledermauskästen nördlich der Lutter vereinbart.

Aufgrund der umgebenden Bebauung und des entlang der Lutter in den Außenbereich hinein begrenzten wirksamen Lückenschlusses werden das Orts- und Landschaftsbild durch die Bauvorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

c) Hinweis: Bereich nach § 34 BauGB - kein Planverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Für die bislang nicht bebauten Gebiete bestehen heute Baurechte gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Für diese Bereiche besteht aufgrund der gesetzgeberischen Vorgaben gemäß § 1a (3) BauGB kein Ausgleichserfordernis.

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Erstaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Diese Vorgaben gelten nicht für Bauvorhaben, über die auf Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden ist. Die Stadt Bielefeld legt jedoch Wert darauf, dass die umweltrelevanten Auswirkungen eines Vorhabens in dem hier gebotenen Rahmen überprüft und soweit sinnvoll sachgerecht gemindert werden. Zusammenfassend ergibt die bisherige Prüfung, dass die Planung zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die unterschiedlichen umweltrelevanten Schutzgüter gemäß BauGB führen wird. Die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung und Nachverdichtung werden für sinnvoll gehalten. Ein zusätzliches Planungserfordernis über einen Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB wird nicht gesehen.

4.6 Rechtswirksamkeit und vertragliche Regelungen

Die heute brachliegende Fläche befindet sich innerhalb des sog. bebauten Siedlungszusammenhangs und ist wie dargelegt nach § 34 BauGB zu bewerten.

Die Stadt Bielefeld hat zur Sicherung des Einfügetatbestandes nach § 34 BauGB und der Sicherung der Erschließung die Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung und eine Detailabstimmung der Bauvorhaben mit begleitenden vertraglichen Vereinbarungen angeregt, die nunmehr vorliegt. Der Rahmenplan stellt eine informelle Planung ohne außenwirksame Rechtsverbindlichkeit dar. Durch die vertraglichen Vereinbarungen (städtebaulicher Vertrag) kann jedoch eine projektbezogene Detailschärfe und Verbindlichkeit über den ansonsten anzuwendenden Rahmen des § 34 BauGB hinaus – und auch über die Planinhalte eines angebotsorientierten Bebauungsplans hinaus – erreicht werden.

Gegenstand der vertraglichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind u. a. die Abstimmung, Kostenübernahme und Sicherung

- des Plankonzepts, der Bautypologien und -gestaltung, der Freiflächengestaltung, des Gewässerrandstreifens etc.
- der Maßnahmen und Sicherung für die Erschließung sowie für die Ver- und Entsorgung sowie für die langfristige Sicherung der Leitungsrechte und der Unterhaltung der Kanaltrassen,
- der Ablösung der Spielflächenverpflichtung, inkl. einer Vertragserfüllungsbürgschaft,
- der Rechtsnachfolgeregelungen.

Bielefeld, im Oktober 2012